AAN DE RAAD

Agenda: 28-11-2019

Franeker, 5-11-2019

Onderwerp

Nieuwbouw MFA It Waed in Sexbierum-Pietersbierum.

Portefeuillehouder

Wethouder J. Dijkstra

Auteur

R. Dijkstra, mailadres r.dijkstra@waadhoeke.nl en

H. de Schiffart, mailadres h.deschiffart@waadhoeke.nl

Samenvatting

De werkgroep 'MFA It Waed' is sinds december 2017 bezig met het maken van een definitief ontwerp voor een MFA ter vervanging van het oude dorpshuis en het gemeentelijk gymnastieklokaal in het dorp. Het financiële kader voor dit plan is indertijd vastgesteld door de gemeenteraad van Franekeradeel. Er is voor dit plan in 2015 één miljoen euro gereserveerd. Door de sterk gestegen bouwkosten vanaf 2015 blijkt dit bedrag (ook als er rekening wordt gehouden met aanvullende externe subsidiëring en een eigen financiële inbreng van het dorp) bij lange na niet toereikend om het bouwplan te realiseren. De werkgroep heeft de gemeente verzocht om een extra bijdrage van € 511.000 zodat in 2020 gestart kan worden met de bouw.

Voorstel

1. **A. Stel een eenmalige extra bijdrage van € 511.000 beschikbaar voor de bouw van het MFA in Sexbierum als indexering van de gereserveerde bouwsom voor het gymnastieklokaal en ter compensatie van de sterk gestegen bouwkosten in de periode 2015-2020.**

   B. Breng deze bijdrage ten laste van de Algemene Reserve.

Inleiding

In april van dit jaar heeft de werkgroep 'MFA It Waed' bij ons college het ontwerp voor het nieuwe MFA gepresenteerd. Het ontwerp voor het MFA betreft een gebouw waarin de dorpshuisfunctie gecombineerd wordt met een multifunctionele gymvloer voor het bewegingsonderwijs en de sportactiviteiten in het dorp en met de nevenactiviteiten van de PKN-gemeente.
Het MFA is gepland op de plek van het oude dorpshuis gelegen naast de basisschool in Sexbierum. Het ontwerp is in overleg met de toekomstige gebruikers in het dorp gemaakt. Dit jaar heeft ook de PKN-gemeente besloten dat zij haar nevenactiviteiten zal onderbrengen in het nieuwe MFA.
De werkgroep heeft de gemeente gevraagd om een aanvullende bijdrage als aanvulling op de reeds gereserveerde één miljoen euro aan subsidie. Dit om de sterk gestegen bouwkosten te compenseren en als indexering van het in 2015 gereserveerde normbedrag voor de vervanging van het gemeentelijk gymnastieklokaal.

De werkgroep MFA vraagt de gemeente het volgende:
1. Indexering van de gereserveerde bijdrage van zeven ton euro voor de bouw van de gymnastiekzaal volgens de VNG-normering van 2019;
2. Indexatie van de toegekende drie ton euro aan subsidie met 25% in verband met de sterk gestegen bouwkosten;

De raad van voormalige gemeente Franekeradeel heeft in januari en september van 2015 besluiten genomen over de bijdrage van in totaal één miljoen euro voor het MFA. In januari 2015 is een bedrag gereserveerd van drie ton euro voor de realisatie van het MFA en in september 2015 is een bedrag van zeven ton euro gereserveerd voor de vervanging van de gymzaal als onderdeel van het nieuwe MFA.

Beoogd (meetbaar) effect

- Het sterk verouderde dorpshuis It Waed wordt vervangen door een toekomstbestendige accommodatie waar het bewegingsonderwijs voor basisschoolleerlingen van het dorp plaatsvindt en voor de cultureel-maatschappelijke activiteiten en de binnensport van het dorp.

- Het sterk verouderde gemeentelijk gymnastieklokaal in het dorp – gebouwd in 1954 –wordt vervangen zodat de basisschoolleerlingen en de sportverenigingen weer beschikken over een gym– en sportaccommodatie die voldoet aan de normen.

Motivering

1.1 De kosten voor nieuwbouw en utiliteitsbouw zijn sinds de besluitvorming in 2015 over het budget voor het bouwplan 'MFA It Waed' sterk gestegen.

In 2015 zijn door de gemeenteraad van Franekeradeel besluiten genomen over de omvang en inhoud van het bouwplan (MFA plus een gymvloer voor onderwijs en sport) en de financiering van het bouwplan (reservering van één miljoen euro). Vervolgens is er in 2017 nog een discussie gevoerd over de toen geraamde bouwkosten. Toen was de aanname dat voor een bedrag van afgerond 1.5 miljoen euro het MFA te realiseren was. De werkgroep MFA heeft in mei dit jaar een begroting aangeleverd voor de bouw van het MFA. De geraamde bouwkosten bedragen nu € 2.053.750.
Ter voorbereiding van dit voorstel hebben wij Anteagroup gevraagd de bouwkosten voor de nieuwbouw MFA It Waed te screenen. Anteagroup berekent op basis van de begroting en ingediende bouwtekeningen van de werkgroep dat het ontwerp in de huidige markt te realiseren moet zijn voor een bedrag van € 2.220.000.
Onze conclusie is dat de werkgroep een realistische inschatting maakt van de bouwkosten voor het MFA in relatie tot de huidige prijsontwikkelingen en daarbij zelfs aan de lage kant zit.

1..2 Indexering van het eerder gereserveerde bedrag van € 700.000 voor de nieuwe gymzaal in Sexbierum op basis van de VNG–norm voor onderwijshuisvesting is in overeenstemming met eerdere besluitvorming over dit budget.

De gemeenteraad van Franekeradeel heeft in december 2015 een besluit genomen over de reservering van afgerond zeven ton euro voor vervangende nieuwbouw van het gymnastieklokaal in Sexbierum als onderdeel van het MFA. Deze reservering was gebaseerd op de in dat jaar geldende VNG–normbedrag voor nieuwbouw van een gymzaal
(€ 692.725). In het raadsbesluit is vastgelegd dat dit bedrag nog wordt aangepast naar de actuele VNG–norm in het jaar waarin het bouwkrediet beschikbaar moet komen en dat er dan een extra krediet beschikbaar zal worden gesteld. De actuele VNG–norm in 2019 voor de bouw van een gymzaal is € 1.136.004. Dit betekent dat voor het onderdeel gymzaal een extra krediet nodig is van € 436.004. De verwachting in 2015 was dat er in 2017 gebouwd zou worden in Sexbierum.

1.3. Met een indexering van het subsidiebedrag voor het MFC-gedeelte met 25% voor gestegen bouwkosten is de realisatie van het MFA (in 2020) een stap dichterbij.

Naast een normbedrag voor de bouw van een gymzaal is er in 2015 een subsidiebedrag van € 300.000 gereserveerd als subsidie voor de bouw van het 'dorpshuisgedeelte'. De werkgroep vraagt de gemeente het gereserveerde bedrag met 25% te indexeren voor gestegen bouwkosten sinds januari 2015.
De bouwkosten zijn de laatste jaren zeer fors gestegen. In het verleden toegekende subsidiebedragen zijn daarmee niet meer voldoende om een bouwplan te realiseren. De Werkgroep 'MFA It Waed' ziet zich daardoor geconfronteerd met een onoverbrugbaar gat in de begroting voor de bouw van de dorpshuisfunctie binnen het MFA. Reparatie door de gemeente van het gereserveerde bedrag van drie euro ton is op zijn plaats. Uit beschikbare rapporten over bouwprijsstijgingen blijkt dat de gevraagde indexatie van 25% verdedigbaar is.

Kanttekeningen

n.v.t.

Analyse

De werkgroep MFA It Waed is al heel wat jaren bezig om tot een uitvoerbaar bouwplan voor het MFA in Sexbierum te komen. De aanleiding indertijd was dat het huidige dorpshuis – gebouwd in de jaren zeventig – niet meer voldoet aan de eisen van de huidige gebruikers, verouderd is en veel achterstallig onderhoud kent. Over een aantal zaken (locatiekeuze, keuze verbouw of sloop-nieuwbouw en ruimte-analyse) zijn in het verleden analyses gemaakt en beslissingen genomen.

- Locatiekeuze. Besloten is dat het MFA Sexbierum op de huidige locatie van It Waed komt en wordt gebouwd op grond van de stichting Dorpscentrum It Waed. Het bouwvlak voor het MFA past op dit terrein. Indertijd zijn andere locaties in het dorp besproken en afgevallen. De gekozen locatie ligt naast christelijke basisschool De Skeakel in het dorp. De school wordt op dit moment verbouwd i.v.m. de sluiting van OBS De Barraboech. Op deze locatie ontstaat zo een cluster van voorzieningen. Ook de kinderopvanglocatie is gevestigd in de school.
- Draagvlak/exploitatie. De gemeenteraad van Franekeradeel heeft in 2015 besloten dat er geen verdere acties ondernomen hoefden te worden om andere gebruikers/gebouwen in het dorp te integreren in het plan. Dit jaar heeft de PKN-gemeente besloten haar nevenactiviteiten onder te brengen in het nieuwe MFA. Dit is op basis van gelijkwaardig partnerschap. Hiermee wordt de toekomstige exploitatie verbeterd.

- Gemeentelijk gymnastieklokaal. De gemeenteraad heeft in 2015 besloten dat de sterk verouderde gymzaal (uit 1954) in Sexbierum vervangen moet worden en geïntegreerd wordt in het MFA. Ook de exploitatie van de gymzaal wordt dan overgedragen aan de stichting MFA.
- Vervangende nieuwbouw. Er is gekozen voor vervangende nieuwbouw omdat zo de sportvloer het best geïntegreerd kan worden in het MFA. Nieuwbouw biedt de beste kansen om een zo optimaal mogelijk (gebruik/energie/exploitatie) gebouw voor het dorp te bouwen.
- Eigendom en beheer; Besloten is dat het eigendom en beheer van het MFA inclusief gymvoorziening ondergebracht wordt bij de stichting MFA. Over vergoeding en beheer gymnastiekmateriaal worden nadere afspraken gemaakt.
- Gemeentelijke bijdrage: Indertijd is besloten de bijdrage voor de bouw van het MFA (inclusief sportvloer) te verlenen in de vorm van een éénmalige subsidie.

Samenleving

Recente ontwikkelingen laten zien dat het draagvlak voor het MFA-plan voor Sexbierum groter is geworden. Ten tijde van eerdere besluitvorming in Franekeradeel (2015) wilde de PKN-gemeente nog niet participeren in het MFA. Sinds het voorjaar van 2019 participeren zij wel in MFA It Waed. Zij zijn zowel huurder als deelnemer. Dit levert een plus op voor de toekomstige exploitatie. Het gebouw hoeft niet groter te worden maar zal wel meer worden gebruikt. De PKN brengt een financiële bijdrage in. Dit is nog niet meegenomen in het plan omdat de gesprekken daarover nog gaande zijn. Sinds enkele jaren wordt It Waed 'gerund' door vrijwilligers. De overgang van betaald naar vrijwillig beheer is succesvol geweest. Bij aanvang van het vrijwillige beheer bestond een schuld die begin dit jaar volledig ingelost kon worden. Behalve een betere exploitatie levert dat ook een groter draagvlak onder inwoners voor It Waed. De PKN, dorpsbelang Sexbierum-Pietersbierum en de werkgroep MFA It Waed spreken over een 'huis voor dorp en kerk'.

Bewoners van Sexbierum-Pietersbierum zullen zelf nog een forse financiële bijdrage moeten leveren. Dit kan zowel in de vorm van zelfwerkzaamheid bij de bouw als in financiële bijdragen. De 'eigen bijdrage' uit het dorp is geraamd op € 425.000. Daarnaast verwacht men € 225.000 aan subsidies binnen te halen en de PKN levert nog een bijdrage. Het zal naar verwachting een redelijk deel van de forse eigen bijdrage van het dorp bedragen. Dit betekent dat 'het dorp' voor een financiële opgave staat van afgerond € 675.000.

Ontwikkelingen en trends

In de afgelopen jaren zijn en worden er in de gemeente Waadhoeke meerdere plannen ontwikkeld en uitgevoerd voor het stichten van multifunctionele gebouwen waarin meerdere dorpsvoorzieningen worden gehuisvest. Er is een trend te zien van stijgende bouwkosten en gelijkblijvende subsidiebedragen. Dit vraagt

van de dorpsgemeenschappen een steeds grotere inventiviteit om in de vorm van zelfwerkzaamheid en ‘eigen geld’ de plannen te realiseren. Ook de druk op de gemeente om hogere subsidiebedragen toe te kennen om plannen te realiseren neemt toe. De sterk stijgende bouwkosten in de afgelopen jaren versterken dit effect.

Alternatieven

1.1. Is het voor ‘de werkgroep MFA’ mogelijk om bij private financiers vijf ton euro te lenen ter dekking van de sterk gestegen bouwkosten?

Het is in de huidige markt niet realistisch te veronderstellen dat een bankinstelling een bedrag van afgerond vijf ton euro leent aan de beherende stichting voor het MFA. Als het al mogelijk is dan zal in ieder geval de gemeente garant moeten staan voor rente en aflossing.

1.2 Geen extra bijdrage verstrekken van € 511.000

Wanneer de extra bijdrage van € 511.000 – waarvan € 436.004 vanwege indexering van de gymzaal volgens VNG–normering en het overige voor indexatie gestegen bouwkosten– niet verstrekt wordt, staat de gemeente zelf voor de bouw van de gymzaal. Immers in 2015 is reeds besloten dat er een andere gymzaal in Sexbierum komt. De VNG–normering 2019 voor een gymzaal bedraagt € 1.136.004,–.

Vervolg

Na besluitvorming kan de ‘werkgroep MFA It Waed’ de voorbereidingen voor de bouw verder afronden en overgaan tot het volgen van de vergunningprocedures en de aanbesteding.

Met de gemeente moeten nog diverse afspraken worden vastgelegd m.b.t. het bewegingsonderwijs voor de basisschool in Sexbierum.

De extra bijdrage wordt pas uitbetaald nadat het dorp de eigen bijdrage binnengehaald heeft.

Inwonersparticipatie

De werkgroep MFA It Waed is een samenwerkingsverband tussen Dorpsbelang en Stichting Dorpscentrum It Waed. Met participatie van de gemeente is het plan voor het MFA ontwikkeld. In het gehele traject worden inwoners en verenigingen betrokken en op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Communicatie

Er is overleg gevoerd met de werkgroep MFA over het plan voor het MFA en de door hen geraamde bouwkosten.

Financiën

Investeringsraming MFA	Financieringsvoorstel	Huidige financiering	Gewenste financiering

		Werkgroep MFA		gemeente		gemeente	
Bouwkundig	1.864.248	Gymzaal	1.136.004	Gymzaal	700.000	Gymzaal pl. index	1.136.004
Algemene kosten	189.502	MFA	375.000	MFA	300.000	MFA plus index	375.000
Investering (excl. BTW)	2.053.750	Subsidies	255.000				
BTW	431.288	Zelfwerkzaamheid	150.000				
Teruggave BTW	-293.276	Bijdrage dorp	275.258				
	€ 2.191.762		**€ 2.191.762**		**€ 1.000.000**		**€ 1.511.004**

Voorgesteld wordt de gevraagde bijdrage van € 511.000 te dekken uit de Algemene Reserve.
In de berekeningen van de Algemene Reserve bij de Kadernota 2020–2023 en de begroting 2020 is geen rekening gehouden met deze onttrekking.
De Stichting Dorpscentrum 'It Waed' heeft in 2017 een voorschot ontvangen voor de bouwplanontwikkeling van € 80.000.

De stand van de Algemene reserve na de 13e begrotingswijziging 2019 is € 16.309.228.

Bij het opstellen van de begroting 2020 is geen rekening gehouden met deze aanvraag voor dekking uit de Algemene Reserve. Dit betekent dan ook dat de Algemene Reserve in 2020 onder de € 15 miljoen gaat zakken, aangezien in de begroting incidentele wensen uit de Algemene Reserve worden gedekt. Als positief wordt besloten over dit advies zullen er maatregelen moeten worden getroffen om de Algemene Reserve weer op peil te brengen conform ons financiële beleid. Een memo aan de Raad is hiervoor in voorbereiding.

Juridisch kader

Gemeentewet.

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsvoorstel Investeringen in MFC's/dorpshuizen Ried en Sexbierum en het Koninklijk Eise Eisinga Planetarium (nr: 14.203444).

Bijlage 2: Raadsmemo Franekeradeel 'Herijking IHP voor 2016–2017 (nr.15.201453).

Bijlage 3: Raadsbesluit Financiering nieuw gymnastieklokaal in Sexbierum (nr. 15.201999).

Bijlage 4: Memo 'Casus MFA It Waed' (nr. 19.126169).

Bijlage 5: Berekening financiering MFA It Waed (nr.19.126168).

Bijlage 6: Screening bouwkosten Anteagroup (nr.19.126171).

Bijlage 7: MFA Schetsontwerp (nr. 19.126.172).

Bijlage 8: Meerjaren-exploitatie MFA (nr. 19.126167).

Bijlage 9: Overzicht gebruik MFA (19.126170).

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 19.205104

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 12-11-2019;

B E S L U I T

1. A. Stel een eenmalige extra bijdrage van € 511.000 beschikbaar voor de bouw van het MFA in Sexbierum als indexering van de gereserveerde bouwsom voor het gymnastieklokaal en ter compensatie van de sterk gestegen bouwkosten in de periode 2015-2020.

   B. Breng deze bijdrage ten laste van de Algemene Reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28-11-2019,

, voorzitter

, griffier